

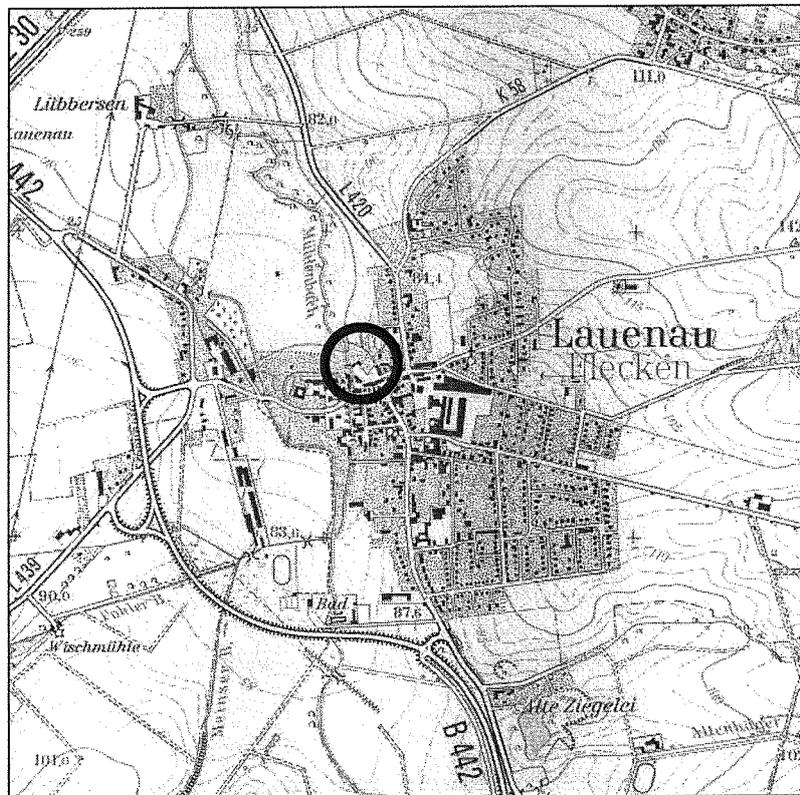
Bauleitplanung des Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg – Samtgemeinde Rodenberg

Bebauungsplan Nr. 50 "Wohnpark Am Schloss" einschl. örtlicher Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren
(gem. § 13 a BauGB)

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Kartengrundlage © 

Urschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	3
2 Aufgabe des Bebauungsplanes	3
3 Städtebauliches Konzept	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	4
3.4 Zustand des Plangebietes	7
4 Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1 Bauliche Nutzung	8
4.2 Verkehr	10
4.3 Örtliche Bauvorschriften	10
5 Belange von Natur und Landschaft	12
5.1 Rechtsgrundlage	12
5.2 Vorgaben übergeordneter Fachgesetze und -planungen	12
5.3 Kurzdarstellung des Bestandes/der Biotoptypenstrukturen	13
5.4 Eingriffsregelung/ Umweltverträglichkeitsprüfung	16
5.5 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen	16
6 Immissionsschutz	17
7 Altlasten	19
8 Denkmalschutz	19
9 Daten zum Plangebiet	19
10 Durchführung des Bebauungsplanes	21
10.1 Bodenordnung	21
10.2 Ver- und Entsorgung	21
10.3 Kosten	22

Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung	23
2 Verfahrensvermerke	37
Anlage 1: Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs	38
Anlage 2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze	39
Anlage 3: Lageplan	40
Anlage 4: Ansichten	41

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Am Schloss", einschl. örtlicher Bauvorschriften, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Es wurde beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

Durch den B-Plan Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Hofflächen im Bereich des Schlosses geschaffen werden. Vorgesehen ist der Neubau einer Wohnanlage. Mit der Planung soll der Wohnraumbedarf in zentraler Lage berücksichtigt werden, insbesondere seniorengerechtes Bauen und Wohnen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt den Planbereich als gemischte Bauflächen dar. Der B-Plan setzt für die vorliegende Entwicklung eines Wohnparks ein Mischgebiet sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 9 G zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung der Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst die Flurstücke 23/4, 23/5, 262/4 (tlw.), 250/1, 250/2 (tlw.) und 250/8 (tlw.), der Flur 2, Gemarkung Lauenau und wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Nordwesten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 23/5, das Flurstück 262/4 orthogonal schneidend und im weiteren Verlauf durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 23/4,

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 23/4 und 262/4, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 250/1 und 250/2, das Flurstück 250/8 querend auf den nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 37/3 laufend und weiter durch die nördliche Grenze des Flurstückes 37/3 und die östliche Grenze des Flurstücks 262/4,

im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 23/5 und 262/4.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 wird in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das im B-Plan festgesetzte Mischgebiet wird aus den bereits wirksamen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt. Dieser stellt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücksflächen gemischte Bauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wurde somit entsprochen. Ferner sei auf die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der im Flecken Lauenau lebenden Bevölkerung dienen, hingewiesen. Diese Nutzungen wirken auf das Plangebiet ein, so dass hier entsprechende städtebauliche Einflüsse vorhanden sind, die bei einer Beurteilung der diesen Bereich prägenden Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 50 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven und zentrumsnah gelegenen Wohnbereiches, der die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes vor dem Hintergrund der sich aus dem demographischen Wandel ergebenden besonderen Wohnbedürfnisse berücksichtigt. Im Plangebiet sollen daher insbesondere Möglichkeiten des individuellen und seniorengerechten Wohnens aber auch die Wohnansprüche der übrigen Bevölkerungsgruppen mit ihren individuellen Wohnansprüchen berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck ist in Anlehnung an die den Planbereich prägende und umgebende gemischte Nutzungsstruktur die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO mit ausreichend dimensionierten, überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Diese orientieren sich an dem mit diesem B-Plan zu Grunde liegenden baulichen Konzept der Realisierung eines Wohnparks.

Mit dieser, der städtebaulichen Innenentwicklung des Grundzentrums Lauenau dienenden Planung wird den im Abschnitt D 1.5.02 des RROP enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen, wonach einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist, Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in

Anspruch zu nehmen sind sowie vorrangig vorhandene Baulücken geschlossen und Ortsrandlagen abgerundet werden sollen.

Ferner wird diese besonders an den Wohnbedürfnissen älterer Einwohner orientierte Planung dem Grundsatz der Raumordnung gerecht, wonach die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind (vgl. LROP 2008, Abschnitt 1.1 Ziffer 03).

Die städtebauliche Neuordnung des Areals erstreckt sich im Wesentlichen auf die Umnutzung der für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr benötigten Nebenanlagen und die entsprechenden vorgelagerten Freiflächen. Durch die Mobilisierung der im unmittelbaren Versorgungskern Lauenaus gelegenen Flächen soll die Innenentwicklung des Kernbereiches Lauenaus gefördert werden. Die Mobilisierung der in diesem Bereich befindlichen Flächen drängt sich aufgrund der betrieblich nicht mehr benötigten Flächen, der Anbindung an die örtliche Infrastruktur sowie der zentralen Lage auf.

Im Westen, Osten und Süden schließen sich die für diesen Siedlungsabschnitt erkennbaren gemischt genutzten Siedlungsstrukturen im Sinne der im FNP entsprechend dargestellten gemischten Baufläche an, so dass ein sich in den vorhandenen städtebaulichen Zusammenhang einfügender Siedlungsbereich entwickelt werden kann.

Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung sollen die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes, insbesondere die durch den demographischen Wandel sich darstellenden Ansprüche älterer Bewohner mit den besonderen Anforderungen an ein weitestgehend selbstständiges und seniorengerechtes Wohnen berücksichtigt werden. Das diesem B-Plan zu Grunde liegende bauliche Konzept bietet darüber hinaus auch Möglichkeiten der Deckung der sonstigen, individuellen Wohnbedürfnisse. So können auch die Anforderung an einen möglichst zentrumsnah gelegenen sowie kosten- und flächensparenden Standort aller Bevölkerungsgruppen erfüllt werden. Das diesem B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept basiert auf einem architektonischen Konzept der Realisierung einer Service-Wohnanlage "Wohnen am Schloss". Hierbei sollen insbesondere die Möglichkeiten eines komfortablen, barrierefreien und seniorengerechten Wohnens in der Ortsmitte eröffnet werden. Das diesem B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Als prägende Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO vorgesehen. Die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise sollen den unterschiedlichsten Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht werden. Mit einer max. III-geschossigen und hinsichtlich der Höhe mit 11 m begrenzten Bauweise soll eine städtebaulich angemessene und dem historischen Kernbereich Lauenaus entsprechende Integration der Neubebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleistet werden. Eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte wird jedoch aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 nicht vorbereitet, da die damit verbundene Bebauungsdichte auch in dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsumfeld anzutreffen ist.

Ferner soll durch die Förderung der Innenentwicklung ein Beitrag zur Erhaltung der in diesem Nahbereich befindlichen Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur (zum Beispiel von Betrieben zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfes) geleistet werden. Die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner können auf kurzem Weg in den angrenzenden Einrichtungen und Unternehmen gedeckt werden.

Die in den angrenzenden Straßen (Am Rundteil und Marktstraße) vorhandene technische Infrastruktur kann aufgrund der ausreichenden Leistungsfähigkeit genutzt werden. Eine Teilfläche der Straße Am Rundteil wird als wesentlicher Bestandteil der für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen in das Plangebiet aufgenommen, ohne hierfür einen Umgestaltungsanspruch zu reklamieren.

Diese Bauleitplanung dient neben der Förderung der Innenentwicklung durch Mobilisierung von zentrumsnah gelegenen und erschlossenen Flächen der Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der alten Menschen. In diesem Zusammenhang ist neben der o.b. Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auch die Sicherung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze als einen weiteren Belang in die Abwägung einzustellen, da durch die geplante Einrichtung weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der auf die südlichen und östlichen Teilflächen des Plangebietes bezogene Hauptbaukörper ist in einer III- geschossigen Bauweise geplant, wobei das dritte Geschoss nur im Dachraum des Hauptgebäudes zulässig ist, so dass bei Berücksichtigung der gegebenen Standortvoraussetzungen eine bedarfsgerechte und an den Grundsätzen einer kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise orientierte Projektentwicklung ermöglicht wird.

Die geplante Einrichtung soll sich in Bezug auf die Höhenentwicklung im Wesentlichen an die Höhenentwicklung bereits in der Umgebung realisierter Gebäude anpassen und dabei eine max. Höhe von 11 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an der geplanten Architektur des konkreten Vorhabens als auch an den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird als Maß der baulichen Nutzung ferner eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise „a“ im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden; ihre Länge ist innerhalb der überbaubaren Fläche unbeschränkt. Die Längenausdehnung wird jedoch durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen faktisch begrenzt. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, damit eine bauliche Anlage realisiert werden kann, die aufgrund der miteinander verbundenen Nutz- und Verkehrsflächen in der erforderlichen Größe benötigt wird. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die bauliche Berücksichtigung der Kriterien der Barrierefreiheit und der unmittelbaren baulichen Verbindung von zum Teil nutzungsbedingt selbständigen Gebäude- bzw. Funktionseinheiten, die zur „inneren Erschließung und Erreichbarkeit“ der Anlage erforderlich sind. Um dies einerseits sicherzustellen und andererseits bewusst die bauliche Anlage in die umgebenden Bebauungsstrukturen einzupassen, ist das Hauptgebäude als 2-flügeliger Gebäudekomplex geplant. Mit der geplanten Nutzung sind keine die umgebenden Nutzungen erheblich beeinträchtigende Emissionen verbunden, da in den Nutzungscharakter und in die damit einhergehenden Anforderungen an den Immissionsschutz nicht erheblich eingegriffen wird.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wird an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen und Carports vorgesehen. Auf Grund der von dem übrigen Siedlungsbereich abgesetzten Lage werden von der Ordnung des ruhenden Verkehrs auch keine nachbarlichen Belange etwa durch An- und Abfahrten etc. bewirkt.

Die gegenwärtig noch auf dem Grundstück befindlichen baulichen, tlw. landwirtschaftlich genutzten Anlagen (Wohngebäude und Nebengebäude i.S.v. Scheunen, Viehställen, etc.) werden vollständig abgerissen. Der am westlichen Rand des Plangebietes befindliche stark ausgebaute Bach, der im Plangebiet unterhalb des westlichen Scheunengebäudes verrohrt verläuft, soll im Rahmen der baulichen Neustrukturierung des Plangebietes offen gelegt und die Ufer renaturiert werden. Er wird in die Freiflächen gestalterisch integriert werden. Die geplante Nutzung soll daher auch eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des damit baulich ungenutzten Geländes bewirken, so dass neben der geplanten Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen eine deutliche Steigerung der Attraktivität des betroffenen Umfeldes erzielt werden kann. Insofern soll diese Bauleitplanung auch zu einer zukünftigen städtebaulichen Aufwertung des Grundstücks und seiner Randbereiche im zentralen Kernbereich Lauenaus beitragen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes über die südöstlich angrenzende Straße Am Rundteil vor, die bereits der Erschließung der umliegenden Grundstücke und des Schlosses einschl. der Parkanlage dient. Um zu dokumentieren, dass die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Flächen auch weiterhin über diese Straße erfolgen wird, wird ein Teilbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Eingriffe in den Siedlungszusammenhang in Bezug auf eine gänzliche städtebauliche Neuordnung, wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange werden durch diese B-Plan-Änderung nicht vorbereitet.

3.4 Zustand des Plangebietes

Das rd. 0,61 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Lauenau. Der Siedlungsbereich ist durch weitläufige Mischnutzungen geprägt, die sich vom Plangebiet aus in östliche und südliche Richtung erstrecken. In den angrenzenden Bereichen befinden sich Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der im Flecken Lauenau lebenden Bevölkerung dienen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind eine landwirtschaftliche Scheunenanlage mit zugehörigem Betriebshof sowie ein leerstehendes neuzeitliches Wohnhaus, welches in einen Ziergarten eingebettet ist, vorhanden. Der bauliche Bestand wird jedoch im Vorfeld der baulichen Umnutzung vollständig abgerissen. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche, welche mit einem aus natürlicher Sukzession entstandenen Siedlungsgehölz bestockt ist.

Südlich und südöstlich des Plangebietes verlaufen die Marktstraße und die Straße Am Rundteil, über die auch eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und eine kurzweilige und fußläufige Verbindung zum Versorgungskern Lauenaus erfolgt. Die zentrumsnahe Lage des Plangebietes stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar, weil die Bewegungs- und Versorgungsbedürfnisse der zukünftigen Nutzer gedeckt und die Integration, insbesondere der älteren Bevölkerungsgruppen in das soziale und kulturelle Ortsgeschehen unterstützt wird.

Nördlich des Plangebietes grenzt das Schloss mit den umgebenden Freiflächen und Parkanlagen an.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das westlich angrenzende Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Wasserrechtliche Regelungen im Sinne des Hochwasserschutzes sind hier nicht erforderlich. Es wird jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es bei größeren Ereignissen als dem Bemessungshochwasser H_{Q100} zu Überflutungen des Plangebietes kommen kann.

Auch aus den Karten (hier: Hochwassergefährdung in Niedersachsen (1: 50000)) auf dem Kartenserver des LBEG geht hervor, dass das Plangebiet innerhalb eines potenziell überflutunggefährdeten Gebietes mit der Gefährdungsstufe 1 liegt. In Gebieten mit Gefährdungsstufe 1 sind demnach flächendeckende Ablagerungen verbreitet, die sich bei Hochwasser bildeten (z.B. Aueablagerungen in Flusstälern oder Meeres- und Brackwasserablagerungen im Küstenraum). Versagen eventuell vorhandene Schutzmaßnahmen in diesen Gebieten, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Überflutungen zu rechnen. Ergänzende Aussagen u.a. zu Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie andere Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieurgeologischer Sicht enthält die Auswertungskarte Baugrund/Ingenieurgeologie. Weitergehende Aussagen, die Setzungseigenschaften, etc. betreffend, müssen jedoch konkreten Baugrunduntersuchungen und -analysen vorbehalten bleiben.

Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) sind ebenfalls nicht zulässig.

Der durch das Schloss und die zugehörigen Nebenanlagen geprägte Bereich soll als Standort für eine zentrumsnah gelegene Wohnanlage planungsrechtlich durch ein Mischgebiet gesichert werden. Der Ausschluss von Nutzungen erstreckt sich im Wesentlichen auf die Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen, die von Nutzungen und Einrichtungen ausgehen können, die aufgrund ihrer Eigenart dazu geeignet sind, die geplante Nutzung im Gebiet als auch die in der Umgebung bestehenden Nutzungen durch erhebliche Emissionen zu beeinträchtigen. Hierbei handelt es sich um Vergnügungsstätten und Tankstellen, die aufgrund ihres Betriebscharakters insbesondere in den Abend- und Nachtstunden und durch in der Nachtzeit zusätzlich auftretende Kfz-Verkehre eine erhebliche und bisher in diesem Bereich nicht wahrnehmbare Beeinträchtigung der im Mischgebiet und daran angrenzenden immissionssensiblen Wohnnutzungen bewirken würden. Gartenbaubetriebe werden aufgrund der mit dem geplanten städtebaulichen Konzept der Förderung der Innenentwicklung nicht zu vereinbarenden Flächenbeanspruchung nicht zugelassen. Da dieser sich auf die Nachtstunden erstreckende Nutzungscharakter für die bestehenden Nutzungen und den daran anschließenden Bereich untypisch ist und die vom Ausschluss betroffenen Nutzungen auch auf andere Bereiche des Versorgungskernes ausweichen können, werden diese zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Gewährleistung des mit diesem B-Plan verfolgten städtebaulichen Zieles ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Bei Berücksichtigung des diesem B-Plan zu Grunde liegenden Baukonzeptes werden die Maße der baulichen Nutzung in zwei Bereiche gegliedert (MI/MI*).

MI-Gebiet (MI)

Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen auch in die Eigenart der bereits bestehenden baulichen Strukturen der Umfeldes integrieren wird für den Bereich des Mischgebietes (MI-Gebiet), der die geplante Wohnanlage mit zugehörigen Nebenanlagen umfasst, eine III-geschossige und abweichende Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und einer maximalen Firsthöhe von 95,0 m ü. NN festgesetzt. In dem mit einer abweichenden Bauweise „a“ festgesetzten Bereich dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden; ihre Länge ist innerhalb der überbaubaren Fläche unbeschränkt. Diese Festsetzung resultiert aus den projektbezogenen Anforderungen und der damit verbundenen Gebäudelänge von mehr als 50 m.

MI-Gebiet (MI)*

Abweichend von den v.g. Festsetzungen wird für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes (MI*- Gebiet), der die baulichen Anlagen der Cafeteria umfasst, eine maximale Firsthöhe von 90,0 m ü. NN festgesetzt. Dieser Planbereich ist durch den unmittelbaren Übergangsbereich der Neubebauung zu dem nordwestlich sich anschließenden Schloss gekennzeichnet. Das als Einzeldenkmal gekennzeichnete Schloss bzw. dessen Umgebung soll nicht durch überdimensional wirkende bauliche Anlagen gestört werden. Die Hochbaukonzeption beinhaltet eine (historisierende) zweiflügelige Formation, die sich gut in das historische Bebauungsumfeld einfügt. Der für die Wohnanlage wichtige Mittelpunkt in Form einer Cafeteria soll hierbei im Vergleich zur Gesamtanlage untergeordnet erscheinen und den Gesamteindruck des Hauptgebäudes, insbesondere mit Wirkung auf das Schloss, nicht beeinträchtigen. Dies kann durch die Höhenbegrenzung bewirkt werden.

4.2 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Straße Am Rundteil an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Im Vergleich zur bisherigen verkehrlichen Anbindung des Planbereiches mit den daran sich anschließenden Nutzungen ergeben sich keine Änderungen im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes. Bei dem im Plangebiet beabsichtigten Vorhaben handelt es sich um eine zentrumsnah gelegene Wohnanlage, die durch einen separierten Stellplatz mit Möglichkeiten der Realisierung von Gemeinschaftsgaragen und Carports über eine eindeutige Ordnung des ruhenden Verkehrs verfügt. Der mit der Nutzung verbundene Verkehr wird aufgrund seiner relativ geringen Verkehrsentwicklung den auf der Straße Am Rundteil fließenden Verkehr im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Die Anordnung der Flächen für die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist so gewählt, dass durch Zu- oder Abfahrten keine nachbarlichen Belange im Sinne des Immissionsschutzes beeinträchtigt werden.

Die konkreten Anforderungen an den Stellplatznachweis sind auf der Grundlage der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich in der nordwestlichen Ortsrandlage von Lauenau. Der Übergangsbereich zum Schloss mit der sich daran anschließenden Parkanlage sowie der sich in Richtung Norden anschließenden freien bzw. aufgelockerten Landschaft ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Insgesamt ist das Plangebiet in einzelne Baudenkmäler eingebettet, so dass aus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz Anforderungen in die städtebauliche Planung übergehen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um rahmengebende Gestaltungsanforderungen, die ein Mindestmaß an städtebaulicher Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen gewährleisten. Wegen der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform und -farbe, Gebäudehöhe) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen, untypische Farben und unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage und
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und historisch sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.

Dachform/-farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft im Bereich des nordwestlichen Ortsrandes zu erreichen.

Dachneigungen

Für den Flecken Lauenau sind geneigte Dächer von 20 - 48 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer < 22 Grad und andererseits zu steile Dächer > 48 Grad aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, ist festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Dachneigungen von mind. 20 Grad zulässig sind. Dieses Spektrum der möglichen Dachnei-

gung eröffnet den Bauherren auch vor dem Hintergrund einer im Plangebiet möglichen kosten- und flächensparenden Bauweise genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Auf die Begrenzung der Dachneigung wird zu Gunsten der individuellen Gestaltungsfreiheit verzichtet. Aus dem mit diesem B-Plan eng verknüpften baulichen Konzept gehen auch keine für den Siedlungsbereich Lauenau störende, zu steile Dachneigungen hervor. Auf Grund des gewählten Mansarddaches sind für Teilflächen der Dächer auch in vertretbarem Umfang steilere Neigungen geplant, die durch eine „Überregulierung“ auch nicht zu Lasten der Realisierung der Raumansprüche eingeschränkt werden soll. Bei der Anlage von Grasdächern sowie untergeordneten Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von 25 m², z.B. Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Erkern u.ä., sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Auf den innerhalb des MI*- Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind zudem geneigte Dächer ab 7 Grad zulässig. In diesem Bereich handelt es sich um die geplante Cafeteria, die hinsichtlich ihrer Höhe und ihrer Dachneigung nur untergeordnet in Erscheinung treten soll. Mit Rücksicht auf das nordwestlich angrenzende Schloss soll die historisierende, zweiflügelige Ausformung des Hauptgebäudes deutlich zum Ausdruck gebracht und nicht gestört werden.

Dachform

Als Dachform sind nur Satteldächer und Mansarddächer zulässig, da diese nicht störend auf die Raumwirkung und das Erleben des historischen Umfeldes wirken und sich in den baulichen Gesamtzusammenhang unterordnen. Für Garagen und Carports (offene Kleingaragen) sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Mansarddächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur unterhalb der Mansardlinie zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen eine Länge von 4 m je Aufbau bzw. Einschnitt nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur in Kombination mit seitlich angeordneten Dachaufbauten zulässig. Durch eine gegliederte Dachfläche soll die Kleinteiligkeit des historischen Bebauungsumfeldes aufgenommen und nicht durch überdimensional wirkende und ortsuntypische Dachaufbauten gestört werden. Mansarddächer gewährleisten aufgrund ihres Zuschnittes eine den Raumanforderungen entsprechende bauliche Nutzung des Dachgeschosses. Die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll in Kombination mit der Begrenzung der Länge zu einer ruhigen Dachflächengestaltung beitragen und die visuelle Wahrnehmung eines dritten Geschosses auf ein verträgliches Maß reduzieren, ohne die bauordnungsrechtliche Ausnutzung eines dritten Vollgeschosses unverhältnismäßig einzuschränken.

Farben

Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine aus Beton oder Ton in „rot-rotbraunen“ Farbtönen des Farbregisters RAL „rot-rotbraun“ und handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne und zinkfarbene Stehfalzeindeckungen zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig, da diese durch ihre Reflexionswirkung weithin und störend in der Landschaft wahrgenommen werden. Gründächer sind hiervon ausgenommen.

Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass sich die Dachflächen in den durch Baudenkmäler historisch geprägten Bebauungszusammenhang des Kernbereiches Lauenau einfügen und keinen gestalterischen Bruch zu angrenzenden Siedlungsstrukturen bewirken werden. Die für den Bebauungszusammenhang prägende Farbe der Dachlandschaft ist rot bis rotbraun. Diese soll auch im Plangebiet zur Sicherstellung einer gestalterisch hinreichenden Integration zur Anwendung kommen.

Fassadengestaltung

Um auch hinsichtlich der Fassadengestaltung ein an die bauliche Umgebung angepasstes Erscheinungsbild gewährleisten zu können, werden für die Außenwandflächen nur Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen „rot-rotbraun“, Putz in hellen erdfarbenen Tönen der Farbreihe „gelb“ und „beige“, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbtönen „rot-rotbraun“, Giebelverkleidungen als Sichtmauerwerk, Zinkfalzblech oder Kupferfalzblech und Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist, (< 30 %) in den Farbtönen "rot-rotbraun" oder „naturbelassen“ zugelassen. Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 5 der örtlichen Bauvorschriften genannten RAL-Farbtönen ableitbar. Bei untergeordneten Baukörpern und Bauteilen sind Abweichungen von der Farbgebung zulässig.

Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker- oder Dachziegelimitationen sowie Fachwerkimitationen, sind unzulässig. Hellreflektierende oder glänzende Materialien (auch engobierte) sind ebenfalls unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen (unbegrenzt) und Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche.

Werbeanlagen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch überdimensionierte oder grelle Werbeanlagen zu vermeiden, wird die zulässige Größe und Beleuchtung der Werbeanlagen beschränkt. Daher sind Werbeanlagen innerhalb des festgesetzten MI- und MI*- Gebietes nur an der dem Schloss abgewandten Seite, unterhalb der Trauflinie und bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1 m² je Anlage zulässig. Bewegtes oder grelles (blendendes), reflektierendes Licht und Fahnen sind unzulässig.

5 Belange von Natur und Landschaft

5.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 7 NNatG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

5.2 Vorgaben übergeordneter Fachgesetze und -planungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf, Stand 2001) sind, bezogen auf das Plangebiet, keine Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Landschaftsplan

Für den Flecken Lauenau liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NNatG:

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 24 bis 28b und §§ 33 bis 34a besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Nach derzeitiger Kenntnislage sind hiermit keine UVP- pflichtigen Vorhaben gem. Anhang 1 des UVPG verbunden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH- Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

Besonders und streng geschützte Arten gem. §§ 42 u. 43 BNatSchG

Nach der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 ist gem. § 42 und 43 BNatSchG auch im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Die Prüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll eine objektive Ausnahmelage gewährleisten, so dass keine Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des B-Planes bestehen. Es sollen Möglichkeiten dargelegt werden, inwieweit eine Unbedenklichkeit des Vorhabens bzw. eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann. Die Artenschutzprüfung, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret durchzuführen ist, soll vorbereitet werden. Hierzu werden die Betroffenheit der planungsrelevanten Arten ermittelt und artenschutzrechtliche Tatbestände sowie Abwägungs- und Ausnahmeveraussetzungen prognostiziert. Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und festzusetzen.

Im Plangebiet befinden sich befestigte und unbefestigte Bereiche ehemals landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen mit teilweise alten Baumbeständen und typischerweise anzutreffende Scheunen und sonstigen Nebenanlagen.

Für die Gebäude sind keine relevanten Fledermausquartiere nachgewiesen, so dass die Abrissgenehmigung seitens der Genehmigungsbehörde bereits erteilt wurde. Das Gelände wird von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt. Die Durchführung der Planung bewirkt aber keine derartigen Veränderungen an den wesentlichen Lebensraumstrukturen, so dass die Funktion als Jagdgebiet nicht verloren gehen wird.

In Bezug auf weitere, möglicherweise vorkommende besonders o. streng geschützte Vogelarten, ist auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum und der hier vorhandenen Verdrängungseffekte davon auszugehen, dass das Gelände nur für allgemein verbreitete, nicht gefährdete Vogelarten Bedeutung erlangt, welche auch nach Durchführung der Planung weiterhin ausreichend Lebensräume im Plangebiet und seiner Umgebung finden werden. Insofern wird nachzeitigem Erkenntnisstand auch von hier aus keine artenschutzrechtliche Relevanz erlangt.

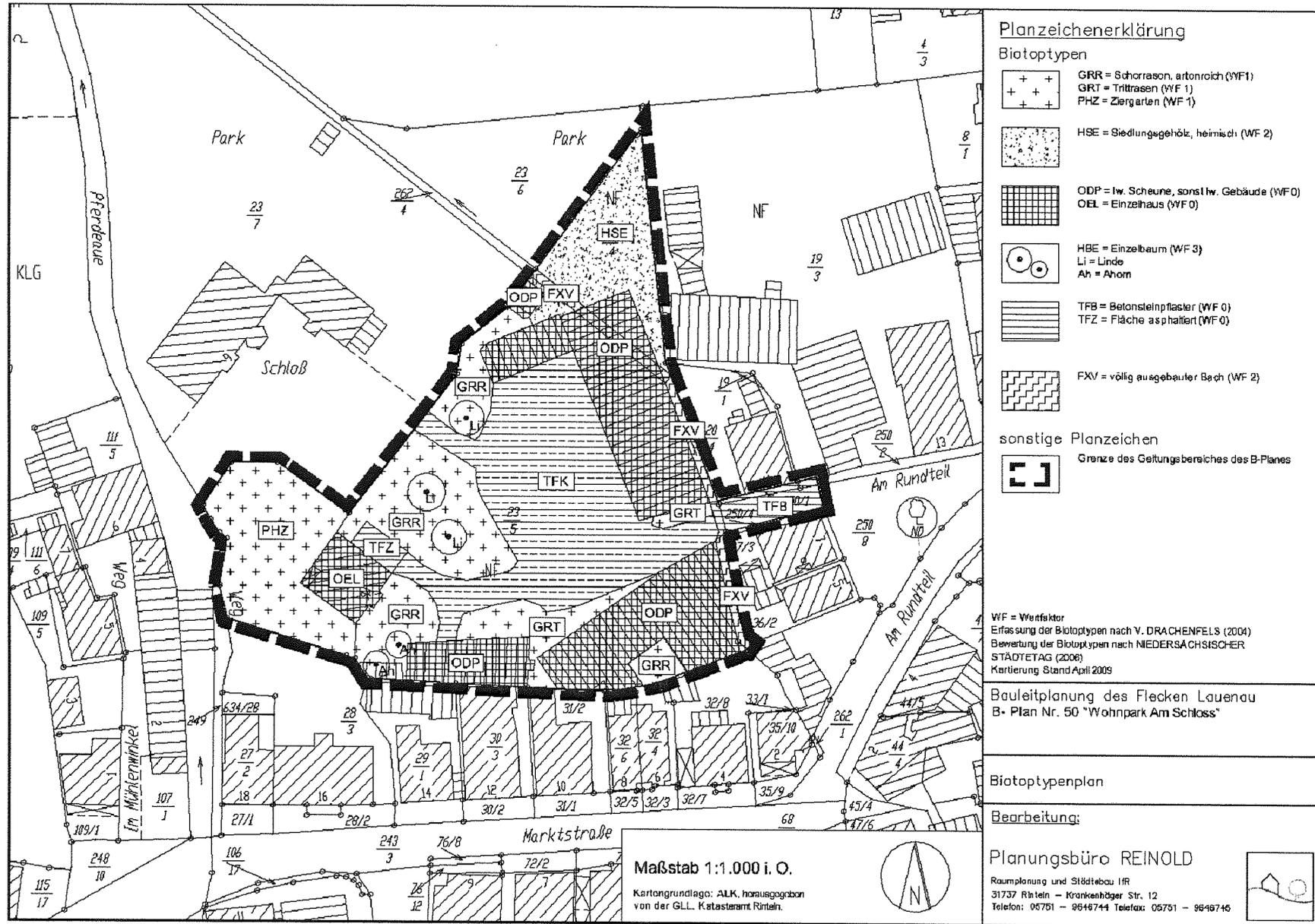
5.3 Kurzdarstellung des Bestandes/der Biotoptypenstrukturen

Bei einer Begehung im April 2009 wurden die auf den Grundstücksflächen vorhandenen Biotopstrukturen überprüft. Die Lebensräume des Plangebietes sind überwiegend siedlungsstrukturell geprägt. Die überwiegend mit Schotter befestigten und häufig mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen überfahrenen Hofflächen bieten nur sehr geringe Lebensraumpotenziale. Gleiches gilt für die daran angrenzenden Trittrassen- und tw. artenreichen Scherrasenflächen und den Haus-

garten des Wohnhauses, obwohl sich auf diesen Flächen eine teilweise Eigenentwicklung der Vegetationsstrukturen in Folge der Mindernutzung eingestellt hat. Das am nördlichen Rand der Fläche vorhandene Siedlungsgehölz besteht aus Esche und Bergahorn. Die Strauch- und Krautschicht besteht aber überwiegend aus nicht heimischen Ziergehölzen. Der Bereich wurde im Laufe der Zeit in die angrenzende Parkfläche integriert und entsprechend gestaltet. Als Lebensraum entfaltet er nur eine geringe Bedeutung. Neststandorte von Vögeln oder Bruthöhlen wurden in den Bäumen nicht ausgemacht.

Auf der Hoffläche befinden sich drei Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm. Diese Bäume weisen eine Bedeutung für die Strukturierung des Grundstücks auf. Auf Grund ihres Alters und ihrer Größe haben sie eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Bei der Durchführung der Planung können die Bäume voraussichtlich nicht erhalten werden. Die Freiflächen des Plangebietes werden aber mit Laubbäumen durchgrünt werden, so dass Ersatz für den Verlust der Bäume geschaffen wird. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein stark ausgebauter Bach. Im Plangebiet ist der Bach tw. unterhalb des westlichen Scheunengebäudes verrohrt. Die Ufer des offen liegenden Gewässerabschnitts sind mit Spundwänden massiv verbaut und weisen Neigungen von 1:1 auf. Im weiteren Verlauf führt der Bach durch den nördlich angrenzenden Schlosspark und mündet schließlich in die Pferdeau. Im Plangebiet soll das Gewässer offen gelegt und die Ufer renaturiert werden. Es wird in die Freiflächen gestalterisch integriert werden. Insgesamt werden somit Verbesserungen für den Bachlauf erzielt.

Die Ergebnisse der Kartierung sind nachfolgend in einem Biotoptypenplan zur Verdeutlichung dargestellt.



Planzeichenerklärung

Biotoptypen

- GRR = Schorrasen, artenreich (WF1)
- GRT = Trittrassen (WF 1)
- PHZ = Ziergarten (WF 1)
- HSE = Siedlungsgehölz, heimisch (WF 2)
- ODP = lw. Scheune, sonst lw. Gebäude (WF0)
- OEL = Einzelhaus (WF 0)
- HBE = Einzelbaum (WF 3)
- Li = Linde
- Ah = Ahorn
- TFB = Betonsteinpflaster (WF 0)
- TFZ = Fläche asphaltiert (WF 0)
- FXV = völlig ausgebauter Bach (WF 2)

sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes

WF = Wertfaktor
 Erfassung der Biotoptypen nach V. DRACHENFELS (2004)
 Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER
 STÄDTETAG (2006)
 Kartierung Stand April 2009

Bauleitplanung des Flecken Lauenau
 B-Plan Nr. 50 "Wohnpark Am Schloss"

Biotoptypenplan

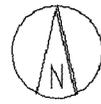
Bearbeitung:

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau IFR
 31737 Rinteln - Krankenhöfger Str. 12
 Telefon: 05701 - 9546744 Telefax: 05701 - 9546745

Maßstab 1:1.000 i. O.

Kartogrundlage: ALK, herausgegeben
 von der G.L.L. Katasteramt Rinteln.



5.4 Eingriffsregelung/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den Plan wird mit 2.709 m² (Berechnung siehe unten) eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Berechnung der Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO)	
MI / MI*- Gebiet:	$6.019 \text{ m}^2 \times 0,3 \times 1,5 = 2.709 \text{ m}^2$
Grundfläche gesamt =	2.709 m ²

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem Siedlungszusammenhang befindet. Die Grundstücksflächen sind überwiegend bereits baulich genutzt. Im Plangebiet befinden sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunenanlage mit zugehörigem Betriebshof sowie ein leerstehendes neuzeitliches Wohnhaus, welches in einen Ziergarten eingebettet ist. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche, welche mit einem aus natürlicher Sukzession entstandenem Siedlungsgehölz bestockt ist.

Durch den vorliegenden B-Plan Nr. 50 soll zu einer sinnvollen Nach- und Umnutzung des in unmittelbarer Nähe des Schlosses und Schlossparks im historischen Ortskern von Lauenau befindlichen Grundstücks beigetragen werden. Diese Situation bedingt besondere Anforderungen an das Einfügen zukünftiger Baukörper. Durch die Festsetzung einer der Umgebung angemessenen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtlicher Bauvorschriften zur ortstypischen Gestaltung von Dächern, Außenwänden und Werbeanlagen wird das Einfügen der Vorhaben in den Ortsbereich gewährleistet. Die umgebende städtebauliche Situation wird durch die Vorhaben nicht beeinflusst (siehe hierzu auch die Ausführungen in den Kap. 3.2 Ziele und Zwecke der Planung sowie 4.1 Bauliche Nutzung). Hierdurch wird kein über das bereits bauplanungsrechtlich zulässige Maß hinausgehender Eingriff bewirkt, weil eine entsprechende Bebauung mit Gebäuden sowie eine zusätzliche Überbauung mit Nebenanlagen bereits gem. § 34 BauGB zulässig waren.

5.5 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Durchgrünung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aus Gründen der gestalterischen Integration der hinzukommenden Baukörper in die gewachsenen Bebauungsstrukturen und die dem Planbereich nördlich angrenzenden Frei- und Parkflächen wird eine Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Gleichzeitig wird hierdurch ein adäquater Ersatz für die im Zuge der Realisierung des B-Planes entfallenen Einzelbäume geleistet. In den B-Plan wurde daher die nachfolgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB aufgenommen.

Die Freiflächen des Mischgebietes (MI/ MI*- Gebiet) sind mit mindestens 5 Laubbäumen zu durchgrünen.

Hierzu sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Für die Auswahl der Laubbäume ist die in der Anlage 1 der Begründung enthaltene Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Fläche mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen bzw. offen zu halten. Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme durchzuführen.

Mit den Baumpflanzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Über die Baumpflanzungen wird zu einer Strukturierung des Plangebietes beigetragen, so dass sie sich besser in den Siedlungsbereich einfügen. Die Eingriffe in die Landschaft werden somit minimiert.
- Das Mischgebiet wird in ortstypischer Weise in die Ortslage eingegliedert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gebiet vorhandenen Laubbäume nach Möglichkeit zu erhalten sind. Für die Durchgrünung kann der Erhalt vorhandener Bäume angerechnet werden.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist auf die Belange des Immissionsschutzes einzugehen. Das Plangebiet grenzt im Osten zum Teil an den landwirtschaftlichen Betrieb Am Rundteil Nr. 13. Das Grundstück Am Rundteil 11, das unmittelbar an die östliche Plangebietsgrenze angrenzt, befindet sich im Eigentum des Flecken Lauenau. In diesem Gebäude befindet sich ein örtliches Heimatmuseum, von dem keine erheblich die Umgebung beeinträchtigenden Emissionen ausgehen.

Bei genauer Betrachtung grenzt der o.g. landwirtschaftliche Betrieb mit seinen westlichen Nebenanlagen (Scheune und ehemaliger Stall) direkt an die Grenze des Plangebietes. Der Betrieb weist derzeit eine Betriebsfläche von insgesamt 210 ha auf. Ferner befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf dem Grundstück Wohngebäude und Wohnungen für den Betriebsführer, Altenteiler und den Betriebsnachfolger, sowie Maschinen- und Geräteschuppen. Die Hofstelle verfügt im Außenbereich „Blumenhagen“ bereits über eine neue Lager- und Maschinenhalle.

Die zukünftige Nutzung der Hofstelle, insbesondere der Stall- und Wirtschaftsgebäude wurde vom Flecken Lauenau mit dem Betriebsführer erörtert. Gemeinsame Zielsetzung in diesen Gesprächen ist eine zukünftige Betriebsführung zu ermöglichen und insbesondere auch die der Hofanlage zuzuordnenden Frei- und Betriebsflächen sind durch die Wirtschaftsgebäude vom Plangebiet getrennt. Die Hofstelle weist nach Aussage des Flecken Lauenau keine Schweine und Rinderhaltung, die in der Vergangenheit stattgefunden hat. Eine Aktivierung der Tierhaltung wird vor dem Hintergrund der im Westen unmittelbar an die Hofstelle angrenzenden betriebsfremden Wohnnutzungen seitens des Flecken Lauenau aufgrund der mit der Tierhaltung verbundenen Geruchsemissionen nicht für realistisch gehalten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des baulichen Zustandes der in der Ortsmitte vorhandenen Betriebs- und Wirtschaftsgebäude die zukünftige Nutzung dieses Grundstück vorzubereiten. Das Grundstück liegt im festgelegten Stadterneuerungsgebiet „Lauenau-Ortsmitte“. Nach dem städtebaul. Entwicklungskonzept für das Stadterneuerungsgebiet strebt der Flecken Lauenau eine weitere Aussiedlung der landw. Nutzungen an. Die Bodenordnung wird in den anstehenden Verhandlungen mit

dem Betriebsführer und Grundstückseigentümer abgestimmt und über privatrechtl. Vereinbarungen geregelt.

Nebengebäude, der eine dem Stand der Technik entsprechende Aktivierung der Tierhaltung u.a. mit den damit verbundenen Anforderungen an eine geregelte Abluft nicht oder, in Abhängigkeit von der Tierart, nur begrenzt erwarten lässt.

Bei Berücksichtigung der Hauptwindrichtung West/Südwest wären insbesondere die o.g. und östlich unmittelbar angrenzenden Flurstücke 8/1, 17/2 und 10/1 betroffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch den B-Plan Nr. 50 weder in seinem Bestand noch in seiner Entwicklung beeinträchtigt ist, da die Entwicklungsmöglichkeiten bereits durch die o.g. und östlich unmittelbar angrenzenden betriebsfremden Wohngrundstücke, die auch mit ihren schützenswerten Außenwohnbereichen (Garten und Freizeitbereich) unmittelbar angrenzen, faktisch eingeschränkt werden.

Die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Nutzungen, die in erheblichem Maße Geruchsemissionen verursachen können, ist im konkreten Einzelfall u.a. von der geplanten Art der Nutzung und dem Zustand der für die Nutzung vorgesehenen baulichen Anlage abhängig und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Einhaltung der gemäß GIRL für Dorfgebiete zu berücksichtigenden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 15 % in den westlich an die Hofstelle angrenzenden betriebsfremden Wohngrundstücken auch dazu führt, dass die für MI-Gebiete geltenden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % im Plangebiet eingehalten werden. Dies wird seitens des Flecken auch aus der Tatsache abgeleitet, dass auf der Hofstelle derzeit keine und zukünftig auch nur eine im Umfang geringfügige Tierhaltung ausgeübt werden kann, die das Mischgebiet und die Hofstelle räumlich trennenden Grundstücksflächen (Am Rundteil 11) und Gebäude sowie die Hauptwindrichtung West eine Überschreitung der für MI-Gebiete geltenden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 10 % nicht erwarten lässt.

An dieser Stelle ist deutlich zu machen, dass die privaten Belange in Form des teilweise östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes vom Flecken Lauenau erkannt und gewürdigt werden. Die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ist bereits gegenwärtig, insbesondere durch die östlich angrenzenden Nutzungen beschränkt. Die mit der Innenentwicklung zentrumsnah gelegenen Flächen zur Versorgung und zur Deckung der auf den Kernbereich bezogenen besonderen Wohnbedürfnisse werden sich als die zukünftige Nutzungsmöglichkeit, auch für die Hofstelle entwickeln.

Aufgrund des überwiegenden Ackerbaus ist mit Immissionen durch Geräusche und Staub zu rechnen, die in der Erntesaison auch nachts oder an Wochenenden auftreten können. Diese landwirtschaftlich bedingten und überwiegend auf die Erntezeit bezogenen Immissionen sind jedoch als ortsüblich einzustufen, da diese für ländlich geprägte Orte mit landwirtschaftlichen Betrieben zu den o.g. Zeiten zu erwarten sind.

Weder von der v.g. landwirtschaftlichen Hofstelle noch von den umgebenden Nutzungen gehen Lärmemissionen aus, die auf das geplante MI-Gebiet erheblich einwirken könnten. In Bezug auf Betriebslärmemissionen wird davon ausgegangen, dass bereits gegenwärtig die gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für MI-Gebiete dargelegte Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) (Gewerbelärm) eingehalten werden. Dem Flecken sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keine Ereignisse oder Beschwerden bekannt geworden, die auf einen derartigen Nutzungskonflikt in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes hindeuten.

In Bezug auf ggf. auftretende Verkehrslärmemissionen wird davon ausgegangen, dass aufgrund der jeweils der Marktstraße und der Straße Am Rundteil dem Plangebiet vorgelagerten engen Bebauungsstrukturen keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60

dB(A) und nachts 50 dB(A) zu erwarten sind. Ferner wird davon ausgegangen, dass durch die Verwendung dem technischen Stand entsprechender Baumaterialien ausreichende Lärmvorsorge getroffen wird.

7 Altlasten

Dem Flecken Lauenau sowie dem Landkreis Schaumburg sind keine Altstandorte, Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

8 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet deckt sich zu großen Teilen mit dem Wirtschaftsteil des Gutes Schwedendorf. Das nordwestlich außerhalb des Plangebietes gelegene Herrenhaus wurde 1596-1600 errichtet. Vorgängerbauten der bestehenden, jüngeren Wirtschaftsbauten, Ver- und Entsorgungseinrichtungen (etwa Brunnen u.ä.), handwerklich-technische Einrichtungen (etwa Schmiede u.ä.) sowie Grabenanlagen mit Wehr- und Grenzfunktionen sind auf der Fläche mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Von der jenseits des Baches bestehenden Wassermühle bzw. ihren Vorgängern könnten zum Fließgewässer Pferdeau hin technische Einrichtungen angetroffen werden. Das wenig westlich gelegene, 1307 erstmals erwähnte Schloss Lauenau geht auf eine Wasserburg zurück, an die das Dorf anschloss. Der nordwestliche Teil dieser zum Adelssitz gehörigen Siedlung, erstreckte sich voraussichtlich ins Plangebiet. Eine mittelalterlich-frühneuzeitliche Bebauung, die der Anlage des Herrenhauses und seiner Wirtschaftsbauten weichen musste, ist an dieser Stelle ebenso anzunehmen.

Bei den genannten Elementen handelt es sich um Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Erdarbeiten im Plangebiet würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört werden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen verbunden werden.

Mit folgenden Auflagen ist im Genehmigungsverfahren zu rechnen:

Es ist sicherzustellen, dass Tiefe und Ausdehnung der Bodeneingriffe mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt und auf das bauseits absolute nötige Mindestmaß minimiert werden. Ferner ist im Vorfeld z.B. mittels Baggerschnittschnitten eine archäologische Überprüfung der Denkmalqualität in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde erforderlich.

Baudenkmalschutz

Im B-Plan bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich Einzeldenkmale. Hierbei handelt es sich um das Schloss Lauenau, die Toranlage und die Mauer an der südlichen Plangebietsgrenze. Die Einzeldenkmäler sind im B-Plan entsprechend durch Planzeichen gekennzeichnet.

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von den Baudenkmalern geprägt ist, wird auf die nachfolgend aufgeführten Anforderungen des denkmalrechtlichen Objekt- und Umgebungsschutzes gem. §§ 8 bis 11 NDSchG (Stand 12. Januar 2005) hingewiesen.

„ [...]“

§ 8 Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 gilt entsprechend.

§ 9 Nutzung von Baudenkmalen

Für Baudenkmale ist eine Nutzung anzustreben, die ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet. Das Land, die Gemeinden, die Landkreise und die sonstigen Kommunalverbände sollen die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten hierbei unterstützen.

§ 10 Genehmigungspflichtige Maßnahmen

(1) Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

- 1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,*
- 2. ein Bau- oder Bodendenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,*
- 3. die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder 4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.*

(2) Instandsetzungsarbeiten bedürfen keiner Genehmigung nach Absatz 1, wenn sie sich nur auf Teile des Kulturdenkmals auswirken, die für seinen Denkmalwert ohne Bedeutung sind.

(3) Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu sichern. Insbesondere kann verlangt werden, dass ein bestimmter Sachverständiger die Arbeiten leitet, dass ein Baudenkmal an anderer Stelle wieder aufgebaut wird oder dass bestimmte Bauteile erhalten bleiben oder in einer anderen baulichen Anlage wieder verwendet werden.

(4) Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese die Genehmigung nach Absatz 1. Absatz 3 gilt entsprechend.

§ 11 Anzeigepflicht

(1) Wird ein eingetragenes bewegliches Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentumswechsel unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

(2) Sind Instandsetzungsarbeiten zur Erhaltung eines Kulturdenkmals notwendig oder droht ihm sonst eine Gefahr, so haben die Erhaltungspflichtigen, wenn sie die Arbeiten nicht ausführen oder die Gefahr nicht abwenden, dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

(3) Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die anderen.

[...]

Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 0,61 ha und gliedert sich wie folgt:

Mischgebiet (MI- Gebiet)	5.539 m ²
<i>davon Fläche für Stellplätze, Gemeinschafts- garagen und Carports</i>	<i>569 m²</i>
Mischgebiet (MI*- Gebiet)	480 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	102 m ²
Plangebiet gesamt	6.121 m²

10 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 50 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch die vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen.

Die gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz des Gebietes bereitzustellende Löschwassermenge von 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) an den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Schmutzwasserentsorgung

Der Flecken Lauenau ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen können an den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über den Anschluss an die angrenzend verlaufenden Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt die für die Energieversorgung zuständige E.ON Avacon.

Kommunikationswesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für einen etwaig notwendigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Tele-

kom AG, Bischofskamp 25c, 31137 Hildeheim, so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Schaumburg sichergestellt.

10.3 Kosten

Dem Flecken Lauenau entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat des Flecken Lauenau abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die dem Rat des Flecken Lauenau zur Beratung und Entscheidung vorgelegte und beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 06.08.2009</p>	<p>Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.</p> <p>Die Samtgemeinde Rodenberg hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.</p> <p>Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung hinaus bereitzustellen.</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1: 5.000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und zu Löschwasserentnahmestellen werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Zufahrten für die Feuerwehr können über die öffentliche Gemeindestraße „Am Rundteil“ sichergestellt werden.</p> <p>Die Herstellung der für den Grundschatz erforderliche Löschwasserversorgung wird gem. §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (vom 08.03.1978 in der geltenden Fassung) von der Samtgemeinde Rodenberg sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis auf die 1. WasSV vom 31.05.1970 und die technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, dass der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der zukünftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löszeit von mind. 2 Stunden beträgt und das die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen sind, werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p> <p>Hinweise über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie zum Löschwasserplan (M 1:5.000 mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge) sind mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises im Rahmen der konkreten Vorhabensplanungen abzustimmen.</p>

	<p>sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.</p> <p>Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.</p> <p>Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244.</p> <p>Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.</p>	<p>Ergebnis: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p>Belange des Straßenverkehrs</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 50 bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft</p> <p>Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das westlich angrenzende Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Wasserrechtliche Regelungen im Sinne des Hochwasserschutzes sind hier nicht erforderlich. Es wird jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es bei größeren Ereignissen als dem Bemessungshochwasser H_{Q100} zu Überflutungen des Plangebietes kommen kann.</p> <p>Die vorgesehene Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der bebauten Strukturen und der Kleinräumigkeit des Vorhabens möglich. Auf die erforderliche wasserrecht-</p>	<p>Der Hinweis auf die unmittelbare Lage des Plangebietes am Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird der Aspekt der ggf. entstehenden Überflutungen zu beachten sein.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgesehene Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der bebauten Strukturen und der Klein-</p>

	<p>liche Erlaubnis nach § 10 NWG wird hingewiesen.</p> <p>Des Weiteren ist für den vorgesehenen Gewässerausbau (Öffnung des verrohrten Gewässers/Renaturierung) ein wasserrechtliches Plan-genehmigungsverfahren durchzuführen. Es wird empfohlen, frühzeitig Abstimmungsgespräche mit der Unteren Wasserschutzbehörde bzgl. des Umfangs der wasserrechtlichen Antragsunterlagen zu führen.</p>	<p>räumigkeit des Vorhabens möglich ist. Die gesetzl. was-serrechtl. Vorschriften sind zu beachten.</p> <p>Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird zudem ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsver-fahren unter Abstimmung mit der Unteren Wasserschutz-behörde für den vorgesehenen Gewässerausbau bean-tragt werden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p>Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“ beabsichtigt der Flecken Lauenau die bauplanungsrechtli-chen Voraussetzungen für die Errichtung einer „Service-Wohnanlage“ in zentraler Lage des im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Schaumburg (RROP) ausgewiesenen Grundzentrums Lauenau (vgl. RROP, Abschnitt D 1.6.03) zu schaffen. Gegen diese Planung, mit der „insbesondere die Möglichkeiten eines komfortablen, barrierefreien und senioren gerechten Wohnens in der Ortsmitte er-öffnet werden sollen“ (Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan-es Nr. 50, S. 5) bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Beden-ken, sofern den Belangen des Schutzes der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter hinreichend Rechnung getragen wird.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordneri-scher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, sofern den Belangen des Schutzes der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter hinreichend Rechnung ge-tragen wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs-plan-es wurden vor allem die innerhalb des Plangebietes gelegenen und unmittelbar angrenzenden Baudenkmale berücksichtigt, die Teil der Gesamtanlage des Schloss Lauenau und für das Umfeld des Plangebietes prägend sind. Um den Erhalt auch zukünftig zu sichern, wurde die Lage der von der Planung betroffenen Baudenkmäler be-reits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ferner wurde in die Festsetzungen ein entsprechender Hinweis in Bezug auf den Baudenkmal-schutz und die archäologische Denkmalpflege aufgenommen. Zudem wur-de die äußere Gestaltung der innerhalb des Plangebietes zukünftig entstehenden Gebäude über eine örtliche Bau-vorschrift, die Teil des Bebauungsplanes ist, geregelt. Den Belangen des Denkmalschutzes, die in diesem Fall denen des Schutzes der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter entsprechen, wurde somit nachgekommen. Ergänzend zu den bereits getroffenen Festzungen wird in</p>

	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen grundsätzlich den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg, der das betreffende Plangebiet als gemischte Baufläche darstellt. Mit dieser, der städtebaulichen Innenentwicklung des Grundzentrums Lauenau dienenden Planung wird den im Abschnitt D 1.5.02 des RROP enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen, wonach einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist, Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sind sowie vorrangig vorhandene Baulücken geschlossen und Ortsrandlagen abgerundet werden sollen.</p> <p>Ferner wird diese besonders an den Wohnbedürfnissen älterer Einwohner orientierte Planung dem Grundsatz der Raumordnung gerecht, wonach die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind (vgl. LROP 2008, Abschnitt 1.1 Ziffer 03).</p>	<p>die Begründung und den B-Plan ein weiterführender Hinweis aufgenommen, der sich aus der Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege ergibt. Auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden zudem die Ausführungen zum RROP entsprechend ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen und mit der städtebaulichen Innenentwicklung den in Abschnitt D 1.5.02 des RROP enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen wird. Die städtebauliche Neuordnung des Areals erstreckt sich im Wesentlichen auf die Umnutzung der für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr benötigten Nebenanlagen und die entsprechenden vorgelagerten Freiflächen. Durch die Mobilisierung der im unmittelbaren Versorgungskern Lauenaus gelegenen Flächen kann somit die Innenentwicklung des Kernbereiches Lauenaus gefördert werden. Die Mobilisierung der in diesem Bereich befindlichen Flächen drängt sich aufgrund der betrieblich nicht mehr benötigten Flächen, der Anbindung an die örtliche Infrastruktur sowie der zentralen Lage auf. Den Ausführungen, dass die Planung dem Grundsatz der Raumordnung gerecht wird, wonach die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind, wird gefolgt. Diese Bauleitplanung dient neben der Förderung der Innenentwicklung durch Mobilisierung von zentrumsnah gelegenen und erschlossenen Flächen der Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der alten Menschen.</p>
--	---	---

	<p>Im Plangebiet und in dessen unmittelbaren Umgebung befinden sich das denkmalgeschützte Schloss Lauenau und weitere Einzeldenkmäler. Diese die Eigenart des Landschaftsraumes prägendem Elemente der historischen Kulturlandschaft sind gemäß dem RROP, Abschnitt D 2.6.01/02 zur Wahrung der gewachsenen kulturellen Identität der Region dauerhaft zu sichern und in ihrem Bestand zu erhalten. Außerdem sind laut dem RROP historisch gewachsene und erhaltene Siedlungen einschließlich ihrer siedlungsbildprägenden Freiräume wie Obstgärten, hofnahe Wiesen und Weiden etc. im Sinne einer behutsamen Dorf- und Stadterneuerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Neubauten sind harmonisch in das Gesamtbild des Ortes einzupassen (vgl. RROP, Abschnitt D 2.6.02).</p>	<p>Der Hinweis auf die in unmittelbarer Umgebung befindlichen Denkmäler und den damit verbundenen Abschnitt D 2.6.01/02 des RROP wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um eine gestalterische Einbindung der neuen Baukörper in die durch Baudenkmale geprägte Umgebung zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften Teil des Bebauungsplanes. Hierdurch sollen vor allem in Bezug auf die Gestaltung von Dächern und Außenwänden gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden. Dem Abschnitt D 2.6.02 des RROP wird somit entsprochen.</p> <p>Bauliche oder gestalterische Eingriffe in die bestehenden Baudenkmale werden durch die vorliegende Projektplanung nicht vorbereitet.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p>Belange des Bauordnungsamtes</p> <p>In § 3 der örtlichen Bauvorschriften wird ein falscher Bezug auf die Farbe genommen. Die Farbtöne sind in § 4 und nicht in § 5 aufgeführt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der § 3 der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	<p>Belange des Denkmalschutzes</p> <p>Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 50 bestehen aus Sicht der Baudenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Aus Sicht der Baudenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltung der neuen Baukörper als Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen gem. § 8 NDSchG sowie die Erhaltung der Baudenkmale Hofzufahrt und Einfriedungsmauer im Rahmen des Baugeneh-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Baudenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Um eine gestalterische Einbindung der neuen Baukörper in die durch Baudenkmale geprägte Umgebung zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften Teil des Bebauungsplanes. Hierdurch sollen vor allem in Bezug auf die Gestaltung von Dächern und Außenwänden gestalteri-</p>

	<p>migungsverfahrens rechtzeitig im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.</p>	<p>sche Fehlentwicklungen vermieden werden.</p> <p>Bauliche Eingriffe in die bestehenden Baudenkmale (Hofzufahrt und Einfriedungsmauer) werden durch die vorliegende Projektplanung nicht vorbereitet.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob im Einzelfall weitere Anforderungen gem. § 8 NDSchG zu begründen sind.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt.</p>
	<p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Aufgrund der Siedlungstopografie und der historischen Quellen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung mit folgendem Inhalt zu übernehmen:</p> <p>Das Planungsgebiet deckt sich zu großen Teilen mit dem Wirtschaftsteil des Gutes Schwedesdorf. Das nordwestlich außerhalb des Plangebietes gelegene Herrenhaus wurde 1596-1600 errichtet. Vorgängerbauten der bestehenden, jüngeren Wirtschaftsbauten, Ver- und Entsorgungseinrichtungen (etwa Brunnen u.ä.), handwerklich-technische Einrichtungen (etwa Schmiede u.ä.) sowie Grabenanlagen mit Wehr- und Grenzfunktionen sind auf der Fläche mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Von der jenseits des Baches bestehenden Wassermühle bzw. ihren Vorgängern könnten zum Fließgewässer Pferdebaue hin technische Einrichtungen angetroffen werden. Das wenig westlich gelegene, 1307 erstmals erwähnte Schloss Lauenau geht auf eine Wasserburg zurück, an die das Dorf anschloss. Der nordwestliche Teil dieser zum Adelssitz gehörigen Siedlung, erstreckte sich voraussichtlich ins Plangebiet. Eine mittelalterlich-frühneuzeitliche Bebauung, die der Anlage des Herrenhauses und seiner Wirtschaftsbauten weichen musste, ist an dieser Stelle ebenso anzunehmen.</p>	<p>Die Ausführungen der Stellungnahme in Bezug auf die räumliche Lage des Plangebietes in einem Großteil des ehemaligen Wirtschaftsteiles des Gutes Schwedesdorf und die ehemaligen dort befindlichen baulichen Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bei den genannten Elementen handelt es sich um Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Erdarbeiten im Plangebiet würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört werden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen verbunden werden.</p> <p>Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:</p> <p>Einer Überplanung kann nur zugestimmt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Tiefe und Ausdehnung der Bodeneingriffe mit der Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) abgestimmt und auf das bauseits absolut nötige Mindestmaß minimiert werden. Ferner ist im Vorfeld z.B. mittels Baggersuchschnitten eine archäologische Überprüfung der Denkmalqualität in Zusammenarbeit mit der Kommunalarchäologie erforderlich. Die durch die Suchschnitte entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden.</p> <p>Darüber hinaus sollte folgender Hinweis unbedingt in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich bei den genannten Elementen um Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 NDSchG handelt und es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. (Auf die Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde wird verwiesen.) Die diesbezüglich vorgetragene Hinweise hinsichtlich möglicher Auflagen, u.a. Abstimmung der Tiefe und Ausdehnung der Bodeneingriffe mit der Kommunalarchäologie und eine archäologische Überprüfung der Denkmalqualität werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird unter dem Kapitel 8 Denkmalschutz ein entsprechender Hinweis auf die erforderliche Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde aufgenommen. Ferner erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis der Planzeichnung.</p> <p>In Bezug auf den in der Stellungnahme angeführten Hinweis zu Bodenfunden wird darauf hingewiesen, dass dieser bereits in der Begründung (Kapitel 8 Denkmalschutz) und auf dem B-Plan selbst als Hinweis enthalten ist.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
---	--

	<p>tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.</p>	
	<p>Belange des Planungsrechtes</p> <p>Aus Sicht des Planungsrechtes werden zur vorgenannten Planung folgende Anregungen vorgebracht.</p> <p>Da im Mischgebiet das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stört, gleichberechtigt nebeneinander stehen und der Gebietscharakter eine MI-Gebietes davon abhängig ist, dass beide Hauptnutzungsarten erkennbar in dem Gebiet vorhanden sind, bitte ich mich in diesem Zusammenhang mit der gewählten Gebietsausweisung noch einmal auseinander zu setzen.</p>	<p>Die Ausführungen bezüglich der Ausweisung eines MI-Gebietes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das im B-Plan festgesetzte Mischgebiet aus den bereits wirksamen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt wurde. Dieser stellt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücksflächen gemischte Bauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wurde somit entsprochen. Ferner sei auf die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der im Flecken Lauenau lebenden Bevölkerung dienen, hingewiesen. Diese Nutzungen wirken auf das Plangebiet ein, so dass hier entsprechende städtebauliche Einflüsse vorhanden sind, die bei einer Beurteilung der diesen Bereich prägenden Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Demzufolge wird die getroffene Festsetzung eines MI-Gebietes im B-Plan beibehalten.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom</p>	<p>Östlich grenzt der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Reinecke an das Baugebiet an. Nach Rücksprache mit Herrn Reinecke wird in erster Linie Ackerbau betrieben. Daher ist mit Immissionen durch Geräusche und Staub zu rechnen. In den Saisonzeiten können diese auch</p>	<p>Das Plangebiet grenzt im Osten zum Teil an den landwirtschaftlichen Betrieb Am Rundteil Nr. 13. Der Betrieb weist derzeit eine Betriebsfläche von insgesamt 210 ha auf. Ferner befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung</p>

04.08.2009	<p>nachts oder an Wochenenden auftreten. Diese sind ortsüblich und daher hinzunehmen. Die Hofnachfolge ist gesichert.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Städtebauförderungsvorhaben Stadtumbaugebiet „Lauenau-Ortsmitte“ vom 04.06.08. verwiesen. Darin wurde bereits ausgeführt, dass eine Verlagerung der Hofstelle in den Außenbereich die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum von Lauenau vergrößern würde. Der jetzt vorgelegte Bebauungsplan Nr. 50 bestätigt diese Einschätzung. Die Möglichkeiten der Verlegung des Betriebes im Rahmen des Stadtumbaus sind daher zu prüfen.</p>	<p>auf dem Grundstück Wohngebäude und Wohnungen für den Betriebsführer, Altenteiler und den Betriebsnachfolger, sowie Maschinen- und Geräteschuppen. Die Hofstelle verfügt im Außenbereich „Blumenhagen“ bereits über eine neue Lager- und Maschinenhalle.</p> <p>Die zukünftige Nutzung der Hofstelle, insbesondere der Stall- und Wirtschaftsgebäude, wurde vom Flecken Lauenau mit dem Betriebsführer erörtert. Gemeinsame Zielsetzung in diesen Gesprächen ist, eine zukünftige Betriebsführung zu ermöglichen. Die der Hofanlage zuzuordnenden Frei- und Betriebsflächen sind durch die Wirtschaftsgebäude vom Plangebiet getrennt.</p> <p>Die Hofstelle weist ggw. keine Schweine- und Rinderhaltung auf</p> <p>An dieser Stelle ist deutlich zu machen, dass die Belange in Form des teilweise östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes vom Flecken Lauenau erkannt und deutlich gewürdigt werden.</p> <p>Das Grundstück liegt im festgelegten Stadterneuerungsgebiet „Lauenau-Ortsmitte“. Nach dem städtebaul. Entwicklungskonzept für das Stadterneuerungsgebiet strebt der Flecken Lauenau eine weitere Aussiedlung der landw. Nutzungen an. Die Bodenordnung wird in den anstehenden Verhandlungen mit dem Betriebsführer und Grundstückseigentümer abgestimmt und über privatrechtl. Vereinbarungen geregelt.</p> <p>Die Einschätzung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zur zukünftigen Entwicklung der landwirtschaftlichen Hofstelle Reinecke wird im Grundsatz geteilt. Im Rahmen der planerischen Aufbereitung des Stadtumbaugebietes „Lauenau-Ortsmitte“ werden unter Beteiligung des Landwirtes entsprechende Lösungsansätze erörtert.</p>
------------	---	---

		<p>In der Begründung wird der vorgetragene Hinweis aufgenommen, dass aufgrund des überwiegenden Ackerbaus mit Immissionen durch Geräusche und Staub zu rechnen ist, die in der Erntesaison auch nachts oder an Wochenenden auftreten können. Diese landwirtschaftlich bedingten und überwiegend auf die Entezeit bezogenen Immissionen sind jedoch als ortsüblich einzustufen, da diese für ländlich geprägte Orte mit landwirtschaftlichen Betrieben zu den o.g. Zeiten zu erwarten sind.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.</p>
<p>Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 55, - Kampfmittelbeseitigungsdienst-, Schreiben vom 27.07.2009</p>	<p>Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken (siehe Vermerk Kartengrundlage). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Auswertung der alliierten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigt und somit keine Bedenken in Bezug auf Abwurfkampfmittel bestehen. In die Begründung wird ein Hinweis in Bezug auf die im Falle eines Kampfmittelfundes zu benachrichtigenden Stellen aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>GLL Hameln, Katasteramt Rinteln, Schreiben vom 06.07.2009</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>NLWKN - Betriebsstelle Hannover-Hildesheim-, Schreiben vom 13.07.2009</p>	<p>Die Belange der Betriebsstelle Hildesheim/ Hannover werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

<p>E. ON Avacon AG, Schreiben vom 09.07.2009</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 50 werden grundsätzlich keine Einwände erhoben. Es wird mitgeteilt, dass sich im Planbereich Niederspannungskabel befinden, deren sicherer Betrieb nicht gefährdet werden darf. Sollte die Umlegung der Versorgungsleitungen der E.ON Avacon AG notwendig werden, wird um frühzeitige Benachrichtigung gebeten.</p>	<p>Der Hinweis auf die im Änderungsbereich befindlichen Niederspannungskabel wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Ausführungsplanung werden diese berücksichtigt. Die konkrete Lagedarstellung der Leitungsverläufe war der Stellungnahme nicht beigefügt. Im Falle einer erforderlichen Umlegung erfolgt eine frühzeitige Benachrichtigung der E.ON Avacon AG. Ergebnis: Die Anregung wird im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 24.07.2009</p>	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Geologie/Boden wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Der Bereich befindet sich größtenteils in potenziell hochwassergefährdetem Gebiet (Gefährdungsstufe 1). Es wird darauf hingewiesen, dass für dieses Gebiet beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie neue Kartenunterlagen im Maßstab 1: 50.000 zum Thema „Geologie und Boden“ (Kartenblatt L3722 Barsinghausen) sowie darauf basierende Auswertungskarten zu den Themen „Hochwassergefährdung“ (GHK50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung stehen. In der Auswertungskarte Hochwassergefährdung werden unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehungsart geologischer Schichten Flächen ausgewiesen werden, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d.h. in den letzten 11.500 Jahren, von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete sind auch in Zukunft potenziell überflutungsgefährdet, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z.B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich verändert hat.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Bereich des Bebauungsplanes größtenteils innerhalb eines potenziell hochwassergefährdeten Gebietes befindet. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass für dieses Gebiet beim LBEG neue Kartenunterlagen im Maßstab 1: 50.000 zum Thema „Geologie und Boden“, sowie darauf basierende Auswertungskarten zu den Themen „Hochwassergefährdung“ (GHK50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung stehen. Der Hinweis, dass in der Auswertungskarte Hochwassergefährdung unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehungsart geologischer Schichten Flächen ausgewiesen werden, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d.h. in den letzten 11.500 Jahren, von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren und diese Gebiete auch in Zukunft potenziell überflutungsgefährdet sind, da sich der natürliche Wasserhaushalt nicht wesentlich verändert hat, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Aus den Karten (hier: Hochwassergefährdung in Niedersachsen (1: 50000) auf dem Kartenserver des LBEG geht hervor, dass das Plangebiet innerhalb eines potenziell überflutungsgefährdeten Gebietes mit der Gefährdungs-</p>

	<p>Die Auswertungskarte Baugrund/Ingenieurgeologie enthält u.a. Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie andere Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieurgeologischer Sicht.</p> <p>Es wird empfohlen, diese Karten bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planunterlagen zur Klärung von allen Fragen zu den Themenkomplexen Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuzuziehen.</p> <p>Sämtliche o.g. Kartenwerke beim LBEG über Frau Ulrike Ostmann (Tel.: 0511-6433604) bezogen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) im Kartenserver des LBEG (dort (Kartenserie Geologie/Hochwassergefährdung) und unter den Portalen > Geologie sowie > Rohstoffe.</p>	<p>stufe 1 liegt. In Gebieten mit Gefährdungsstufe 1 sind flächendeckende Ablagerungen verbreitet, die sich bei Hochwasser bildeten (z.B. Aueablagerungen in Flusstälern oder Meeres- und Brackwasserablagerungen im Küstenraum). Versagen eventuell vorhandene Schutzmaßnahmen in diesen Gebieten, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Überflutungen zu rechnen. In die Begründung zum Bebauungsplan wird daher nachrichtlich ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Der vorgebrachte Hinweis, dass die Auswertungskarte Baugrund/Ingenieurgeologie u.a. Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie andere Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieurgeologischer Sicht enthält wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen; weitergehende Aussagen, die Setzungseigenschaften, etc. betreffend, müssen konkreten Baugrunduntersuchungen und -analysen vorbehalten bleiben.</p> <p>Die Empfehlung, die o.g. Karten bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planunterlagen zur Klärung von allen Fragen zu den Themenkomplexen Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuzuziehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass sämtliche o.g. Kartenwerke beim LBEG über Frau Ostmann (Tel.: 0511-6433604) bezogen werden können und weitere Informationen hierzu auf der Homepage des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) unter „Produkte & Projekte > Kartenserver“ abgerufen werden können, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
--	---	---

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 30.07.2009	Es bestehen keine Bedenken.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 03.08.2009	Es bestehen keine Bedenken.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
Polizeiinspektion Nienburg/Schaumburg – Einsatz/Verkehr -, Schreiben vom 03.07.2009, per E-Mail	Es bestehen keine Bedenken.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2 Verfahrensvermerke

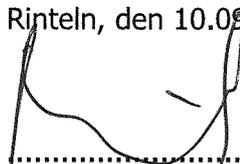
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln – Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Rinteln, den 10.09.2009


.....
Planverfasser

Planungsbüro

Matthias Reinold

Dipl. - Ing. für Raum- u. Stadtplanung
Stadtplanung
Architektur
Ökologie



Krankenhäger Str. 12
31737 Rinteln
Telefon 05751-9646744
Telefax 05751-9646745

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 29.04.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung haben vom 07.07.2009 bis 06.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 10.09.2009


.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Am Schloss“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.09.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rodenberg, den 10.09.2009


.....
Gemeindedirektor

Anlage 1: Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs

Die vorliegende Liste stellt eine Auswahl aller Arten dar, die für den Siedlungsbereich geeignet sind. In der Ausführungsplanung muss die Entscheidung für eine bestimmte Art den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der Art angepasst werden. Standortheimische Arten und ihre Sorten soll standortfremden vorgezogen werden.

Großkronige Laubbäume (Breiten 15-20 m, Endhöhe max. 20 – 40 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Gefülltblühende Roßkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior "Westhof`s Glorie"	Esche "Westhof`s Glorie"
Fraxinus excelsior "Diversifolia"	Einblatt-Esche
Gingko biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos f. inermis	Lederhülsenbaum "Inermis"
Gleditsia triacanthos "Shademaster"	Lederhülsenbaum "Shademaster"
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Lederhülsenbaum "Skyline"
Platanus x hispanica	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudacacia "Bessoniana"	Robinie "Bessoniana"
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x intermedia	Holländische Linde
Tilia x intermedia "Pallida"	Kaiser-Linde
Tilia x flavescens "Glenleven"	Linde "Glenleven"
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia tomentosa "Brabant"	Silber-Linde "Brabant"

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume (Breiten <5 bis 20m, Endhöhe max. 12 – 20m)

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Alnus x spaethii	Erlen-Hybride "Spaethii"
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus x lavellei "Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus monogyna "Sticta"	Eingrifflicher Weißdorn "Sticta"
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wild-Birne
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie
Sophora japonica "Regent"	Japan. Schnurbaum "Regent"
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere "Brouwers"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Winter-Linde

Anlage 2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

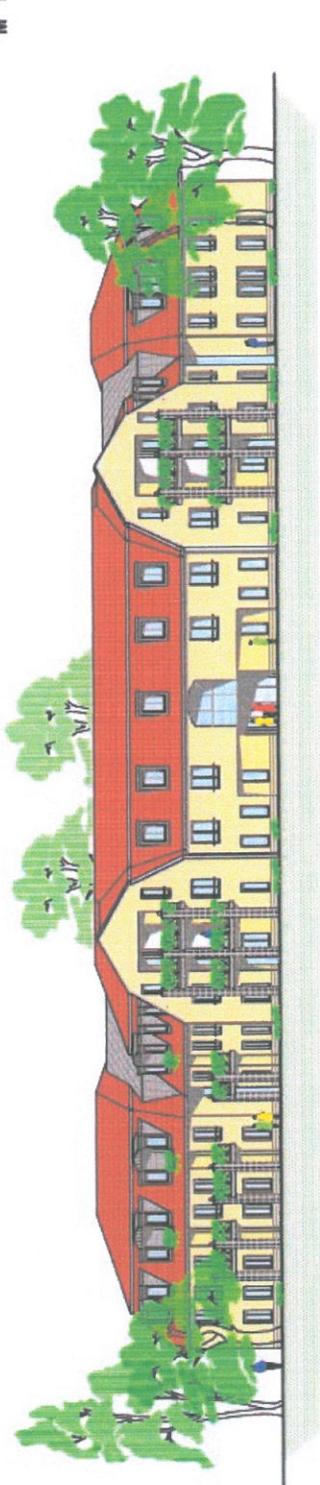
Sorte	Bemerkung
Äpfel	
Krügers Dickstiel	-
Danziger Kantapfel	-
Kaiser Wilhelm	-
Baumanns Renette	-
Goldparmäne	für geschützte Lagen
Kasseler Renette	-
Adersleber Calvill	-
Finkenwerder Herbstprinz	-
Halberstädter Jungfernapfel	-
Schöner von Nordhausen	-
Biesterfeld Renette	-
Schwöbersche Renette	-
Sulinger Grünling	-
Bremer Doorapfel	-
Birnen	
Bosc's Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
Kirschen	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
Pflaumen, Renecloden, Mirabellen	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Qullins Reneclode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
Walnuss	
Diverse Sorten	-

Anlage 3: Lageplan



Anlage 4: Ansichten

WOHNEN AM SCHLOSS
NEUBAU EINER SERVICEWOHNANLAGE
IN LAUENAU
M 1:250



ANSICHT EINGANG



ANSICHT GARTEN

LANDWEHR & PARTNER
Architekten & Ingenieure

Vor dem Bupenberg 2a - 27332 St Jürgen - Tel: 04271 / 9394-0 - Fax: 04271 / 9394-10 - E-Mail: architektur@landwehr-partner.de